



RESOLUCION DEFINITIVA

Expediente No. 2014-0787-TRA-RI (DR)

Gestión Administrativa

Banco BAC San José S.A., Apelante

Registro Inmobiliario, División Registral (Expediente de Origen No. 2013-2381-RIM)

[Subcategoría Bienes Inmuebles]

VOTO No 0316-2015

TRIBUNAL REGISTRAL ADMINISTRATIVO, San José, Costa Rica, a las quince horas con quince minutos del ocho de abril del dos mil quince.

Recurso de Apelación presentado por el ***Licenciado José Antonio Hidalgo Marín***, mayor de edad, casado, abogado y notario, portador de la cédula de identidad número 1-881-718, vecino de San José, en su condición de Apoderado Especial Judicial del ***BANCO BAC SAN JOSE S.A.***, y acreedor hipotecario, en contra de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las nueve horas del ocho de setiembre del año dos mil catorce.

RESULTANDO

PRIMERO. Mediante Reporte de la Unidad de Validación de la Información Catastral-Registral sobre el Reporte de las Inconsistencias del predio para la unidad de saneamiento, Provincia de Heredia, Cantón 06 San Isidro, Distrito 02 San José, Identificador: 40602018152200, finca: 0181522, plano: 40724033202001, Bloque: 065, Predio: 021, Parcela: 000, indica que la información catastral de las fincas 4-0165678 y 4-0181522, demuestra que existe una sobreposición entre ellas, en el mapa catastral cada una de ellas corresponden a un predio



independiente; siendo que ambas fincas se encuentran ubicadas dentro de un mismo espacio físico, lo que constituye en una inconsistencia, razón por la que ambas fincas fueron cauteladas mediante la anotación de Advertencia Administrativa.

SEGUNDO. Por medio del auto dictado a las ocho horas del diecisiete de setiembre del dos mil trece, el Registro Inmobiliario le confiere audiencia a las partes por el plazo de quince días, a efectos de que manifiesten lo que tengan a bien dentro del proceso de marras.

TERCERO. Por resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del ocho de setiembre del año dos mil catorce, se resuelve: “[...] 1) Autorizar la **presentación de esta resolución a la oficina del Diario de este Registro, a fin de que conste en la publicidad registral de las fincas del Partido de HEREDIA matrículas 165678 y 181522, para ser ejecutada por el Asesor correspondiente conforme se establece en la Directriz RIM-003-2011 de fecha 20 de octubre del 2011.-** 2) Una vez firme la presente resolución, consignar inmovilización en las fincas del Partido de **HEREDIA matrículas CIENTO SETENTA Y CINCO MIL SEISCIENTOS SETENTA Y OCHO (165678) y CIENTO OCHENTA Y UN MIL QUINIENTOS VEINTIDOS (181522)** la cual se mantendrá hasta que la autoridad judicial competente haya conocido de la situación que dio origen a estas diligencias y ordene el levantamiento de la referida inmovilización, o que los propietarios registrales de las fincas referidas, comparezcan a otorgar escritura pública, cuyo testimonio sea presentado ante este Registro, de conformidad con el artículo 450 del Código Civil, mediante el cual se subsane la situación aquí planteada.- [...]].”

CUARTO. Que inconformes con la resolución final antes referida, el Licenciado José Antonio Hidalgo Marín, Apoderado Especial Judicial del **Banco BAC San José, S.A.** interpone recurso de apelación en la representación dicha y como acreedor hipotecario, interpone recurso de apelación el 28 de octubre del 2013, en contra de la indicada resolución y por ello conoce este Tribunal en alzada.



QUINTO. Que a la substanciación del recurso se le ha dado el trámite que le corresponde y no se han observado causales, defectos u omisiones que pudieren haber provocado la indefensión de los interesados, la invalidez o la nulidad de lo actuado, dictándose esta resolución dentro del plazo legal.

Redacta la Juez Ortiz Mora y;

CONSIDERANDO

PRIMERO. SOBRE LOS HECHOS PROBADOS. De la forma que se va a resolver este proceso, no se hace mención de hechos probados.

SEGUNDO. SOBRE LOS HECHOS NO PROBADOS. No existen de interés para la resolución de este proceso.

TERCERO. PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA. El Registro Inmobiliario determinó luego del análisis realizado, que al existir una doble inmatriculación entre las fincas de la Provincia de Heredia matrículas 165678 y 181522, se consignó una medida cautelar administrativa sobre ellas por presentar dicha patología, lo cual produce una inconsistencia en los asientos registrales respectivos, que impide que exista una verdadera concordancia entre lo publicitado por el Catastro Nacional y la información consignada en los asientos registrales respectivos que garantice unidad, seguridad y congruencia de la información suministrada tanto por el asiento catastral como por el asiento registral, razón por la que se procedió a la inmovilización de las fincas inscritas ya mencionadas, y sometido posteriormente al control de legalidad para proceder a la corrección de la inexactitud y cancelación de la inmovilización.

Inconforme con lo resuelto por el Registro Inmobiliario, el **Licenciado José Antonio Hidalgo Marín**, Apoderado Especial Judicial del **BANCO BAC SAN JOSE S.A.**, y acreedor hipotecario,



indica que dicha resolución carece de análisis minucioso respecto a la proporción de la medida administrativa, ya que la inmovilización de las fincas genera un gran daño a sus intereses. Además la resolución apelada adolece de falta de motivación y no sustenta la acción administrativa tomada, pues lo que ocurrió en el caso de marras fue una reunión de fincas, solicitando la anulación de la resolución

CUARTO. SOBRE EL FONDO. La delimitación de un inmueble conforme al plano catastrado, debe aspirar a la perfecta congruencia y concordancia con los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario, así como con los antecedentes catastrales, pues la inscripción de planos también se ve afectada por el principio de *tracto sucesivo* contenido en el artículo 56 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional, que es Decreto No. 34331-J publicado en La Gaceta del 27 de febrero de 2008, que indica: *“El Catastro procurará los medios necesarios para que se de una perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados. Deberá existir una perfecta secuencia y correlación entre las inscripciones y sus modificaciones, cancelaciones o extinciones.”*

Esa perfecta concatenación entre las inscripciones de los planos catastrados en que se basa la delimitación de los inmuebles, es congruente con lo estipulado por el artículo 8 del citado Reglamento que a su vez dispone: *“Los inmuebles serán delimitados teniendo en cuenta los títulos inscritos en el Registro Inmobiliario y en su caso la posesión del bien y la coincidencia o conformidad de los respectivos titulares o poseedores y colindantes o disparidades u objeciones de unos y otros en cuanto a la identificación o fijación de los linderos que separan sus propiedades.”*

Dentro de este contexto, el artículo 5, inciso c) del Reglamento de referida cita, informa que dentro de los alcances que se obtienen del Catastro Nacional, está el de conciliar y depurar la información inmobiliaria, como instrumento que garantice la seguridad jurídica. Asimismo, dentro de los principios rectores del derecho registral, aplicables a la actividad catastral, revisten especial importancia los principios de *Rogación, Tracto Sucesivo y Publicidad*, por supuesto



íntimamente ligados al principio de **Legalidad**, que rige la actividad de toda la Administración Pública.

En este sentido, la inscripción de los planos debe realizarse a solicitud de parte, en observancia del principio de **rogación** (artículo 54 del Reglamento), que a su vez se debe ejercer en estricto apego de las normas que establecen los requisitos de forma y fondo para que los planos de agrimensura sean calificados e inscritos (principio de **legalidad**), y dentro del marco de calificación, que limita la función del registrador catastral a la comprobación de la legalidad circunscrito “...únicamente a lo que resulte del plano y en general a toda la información que conste en el Registro Inmobiliario ...” (Art. 41 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional).

Así, la actividad que por imperio de ley es competencia de la Subdirección de Catastro, se encuentra sujeta al cumplimiento de los principios registrales de publicidad, sus efectos y adecuación al marco de calificación registral, que para el área catastral se encuentran contenidos en los artículos 41, 42 y 57 del Reglamento a la Ley del Catastro Nacional.

En relación con los efectos de la **publicidad catastral** el artículo 57 del citado Reglamento establece: “(...) *El objetivo principal del plano de agrimensura es contribuir al establecimiento, mejora y mantenimiento del catastro, **definir en forma gráfica el inmueble** y dar publicidad a sus linderos. El plano catastrado no es de por sí prueba absoluta de lo que en él se consigna. El plano de agrimensura levantado unilateralmente por el interesado, aunque esté inscrito en el Catastro, por sí mismo no puede afectar a terceros, no constituye título traslativo de dominio, no comprueba la propiedad ni la posesión de conformidad con lo dispuesto por el artículo 301 del Código Civil. Los documentos que contengan información catastral, emitidos por la oficina autorizada para tal efecto en el Registro Nacional o sus regionales, darán fe de su contenido y probarán que esa información proviene del Catastro. **La registración catastral no convalida los documentos que sean nulos o anulables conforme con la ley, ni subsanará sus defectos.*** (...)”



Asimismo, ya este Tribunal se ha pronunciado sobre la importancia y consecuencias de la **calificación catastral**, ente otros el Voto No 175-2006 de las diez horas, treinta minutos del tres de julio del dos mil seis, en que expresó: “...*las inscripciones que se llevan a cabo en el Catastro Nacional, están revestidas de tal importancia, por ser éstas el fiel reflejo de las descripciones gráficas de los inmuebles pertenecientes a cada propietario registral, con lo cual se garantiza la existencia real de las propiedades, cumpliéndose así con el objetivo de proporcionar una materialización gráfica, descriptiva, numérica, literal y estadística de la propiedad, como complemento eficaz y necesario de la titulación literal que se publicita en el Registro Público de la Propiedad de Bienes Inmuebles...*”.

De tal manera, debe tenerse presente que por imperio de ley la Subdirección del Catastro, debe garantizar una **publicidad registral cierta y actual**, pues tal y como lo establece el numeral 2° de su Ley, el funcionamiento del Catastro es de interés público, al servicio de las relaciones jurídicas entre los particulares y ha de promover un sistema de seguridad jurídica.

Pero también la Administración Registral debe tener presente que la resolución final no solamente debe resguardar los principios registrales, sino también aplicar otros que se encuentran dentro del principio de legalidad y que son atinentes al acto administrativo propiamente.

Sobre este punto en particular es necesario recordar, que el acto administrativo constituye la manifestación de la actividad administrativa, es decir, el medio del cual se vale la Administración para expresar su voluntad destinada a producir efectos jurídicos, garantizando y cumpliendo cabalmente con el derecho de respuesta para con los administrados a su derecho de petición como derecho fundamental constitucional.

Así, el acto administrativo será válido y eficaz en el tanto sus elementos subjetivos y objetivos



de carácter sustancial sean conformes con el ordenamiento jurídico. Dentro de tales elementos se encuentran el **motivo**, el **contenido** y el **fin**, estando debidamente regulados en los numerales 128, 130, 131, 132, 133 y 136, entre otros, de la Ley General de la Administración Pública.

En lo que respecta al **motivo**, la Sala Constitucional ha reiterado la obligación de la Administración Pública de **fundamentar o motivar** debidamente los actos que le compete dictar, pudiéndose citar, entre otros, los Votos Números 2002-3464 de las 16:00 horas del 16 de abril del 2002 y 2002-1294 de las 9:38 horas del 8 de febrero del 2002. De igual manera, este Tribunal Registral Administrativo ha tenido ocasión de ahondar sobre el elemento de la **motivación**, al apuntar con respecto a ésta que: *“(...) constituye un requisito esencial del acto administrativo, por lo cual la Administración se encuentra obligada a expresar en forma concreta las razones que la inducen a emitir un determinado acto, consignando los hechos o antecedentes que le sirven de asidero fáctico, amén del fundamento jurídico o derecho aplicable. Según la doctrina, la motivación consiste en exteriorizar, clara y sucintamente, las razones que determinan a la autoridad administrativa a emitir el acto administrativo (...) Dentro de esta línea de pensamiento, resulta imprescindible recordar que constituye base esencial del régimen democrático y del estado de Derecho, la exigencia al Estado de hacer públicas las razones de hecho y de derecho que justifican la adopción de una determinada decisión administrativa. En la práctica, tal requisito obliga a que la parte dispositiva o resolutive del acto administrativo, vaya precedida de una exposición de las razones que justifican tal decisión. La omisión de la motivación del acto administrativo, como elemento esencial del mismo, es sancionada en nuestro ordenamiento jurídico con la nulidad del acto (...)”* (Considerando Segundo, Voto No. 001-2003, de las 10:55 horas del 27 de febrero de 2003; véanse también los Votos No. 21-2003 de las 16:00 horas del 29 de mayo de 2003, y No. 111 de las 10:10 horas del 28 de agosto de 2003, todos de este Tribunal), debiéndose acotar que el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, detalla los actos administrativos que deben ser motivados, incluyendo dentro de tales actos aquellos que impongan obligaciones, o que limiten, supriman o denieguen derechos subjetivos.



La motivación resulta un elemento esencial del acto que aprueba o rechaza una gestión administrativa. En el caso que nos ocupa, se considera violatorio del debido proceso, que el Registro haya impuesto la medida cautelar de inmovilización, basándose únicamente en el croquis poscampo de folio 22, pues este no reúne los fundamentos jurídicos ni la explicación necesaria para que todas y cada una de las partes puedan entender que efectivamente una finca está invadiendo la otra finca, creando la inconsistencia que da por resultado el origen de la sobreposición total de los predios.

Respecto de la motivación de los actos administrativo, la Sala Constitucional de la Corte Suprema de Justicia, mediante **Voto No. 07390-2003** del 22 de julio de 2003, en lo que nos interesa, afirmó:

“..., IV.- Sobre la motivación del acto administrativo.- Reiteradamente ha reconocido este Tribunal que existe para la Administración Pública la obligación de motivar los actos descritos en el artículo 136 de la Ley General de la Administración Pública, lo cual constituye un elemento integrante del debido proceso y en virtud de tal requerimiento, se hace necesario que la Administración brinde un criterio razonable respecto a los actos y resoluciones administrativas que adopte. Sobre este particular la Sala Constitucional ha reconocido lo siguiente:

"En cuanto a la motivación de los actos administrativos se debe entender como la fundamentación que deben dar las autoridades públicas del contenido del acto que emiten, tomando en cuenta los motivos de hecho y de derecho, y el fin que se pretende con la decisión. En reiterada jurisprudencia, este tribunal ha manifestado que la motivación de los actos administrativos es una exigencia del principio constitucional del debido proceso así como del derecho de defensa e implica una referencia a hechos y fundamentos de derecho, de manera que el administrado conozca los motivos por los cuales ha de ser sancionado o por los cuales se le deniega una gestión que afecta sus intereses o incluso sus derechos subjetivos". (Sentencia número 07924-99 de las diecisiete horas con cuarenta y ocho minutos del trece de octubre de mil novecientos noventa y nueve)

Tal como se indicó, no consta dentro del expediente el análisis del croquis poscampo referido, y el Registro basó su decisión en ésta única ortofoto de folio 22, sin hacer un estudio técnico que permita a las partes comprobar de manera efectiva la existencia de una inexactitud en la



publicidad registral, su origen, las consecuencias que esta pueda producir y si efectivamente amerita una medida cautelar como la impuesta. No basta solamente con decir que existe una sobreposición de fundos, sino que debe existir un criterio técnico que así lo determine, sino ocasionaría lo que hoy se observa, una resolución incompleta por falta de motivación, basada en la interpretación que pueda hacer el operador jurídico, en ese caso el Director o Subdirector del Registro, máxime que el documento visible a folio 1 del expediente, que corresponde al “Reporte de las Inconsistencias del Predio para la Unidad de Saneamiento”, establece que cada una de las fincas relacionadas corresponde a un predio independiente.

Ante la inexistencia de un dictamen pericial que sea el fundamento técnico para que el Registro dicte la resolución final y que es objeto de apelación, este Tribunal estima procedente declarar, con fundamento en los artículos 128, 133, 136.1.a), 158, 162, 166, 169, 171 y 174 de la Ley General de la Administración Pública, y con el propósito de enderezar los procedimientos y no perjudicar los intereses de las partes involucradas en el presente asunto; la nulidad de todo lo resuelto y actuado a partir, inclusive, de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, a las nueve horas del ocho de setiembre del dos mil catorce, ordenándole al Registro proceder a solicitar al técnico correspondiente que complete el croquis poscampo, haciendo el análisis que corresponda a efecto de determinar la sobreposición existente entre ambas fincas. Una vez devuelto el expediente a ese Registro, proceda éste a emitir un nuevo pronunciamiento tomando en consideración para ello todo lo antes expuesto.

QUINTO. AGOTAMIENTO DE LA VÍA ADMINISTRATIVA. Por no existir ulterior recurso contra esta resolución, de conformidad con los artículos 25 de la Ley de Procedimientos de Observancia de los Derechos de Propiedad Intelectual, Ley No. 8039 y 29 del Reglamento Operativo del Tribunal Registral Administrativo, Decreto Ejecutivo N° 35456-J del 31 de agosto de 2009, se da por agotada la vía administrativa.



POR TANTO

Con fundamento en las consideraciones que anteceden, ***SE ANULA*** todo lo resuelto y actuado a partir, inclusive, de la resolución dictada por el Registro Inmobiliario, de las nueve horas del ocho de setiembre del dos mil catorce. Se da por agotada la vía administrativa. Previa constancia y copia de esta resolución que se dejarán en los registros que al efecto lleva este Tribunal, devuélvase el expediente a la oficina de origen, para lo de su cargo. ***NOTIFÍQUESE.***

Norma Ureña Boza

Pedro Suárez Baltodano

Ilse Mary Díaz Díaz

Kattia Mora Cordero

Guadalupe Ortiz Mora



Descriptor.

Gestión Administrativa Registral

TE: Efectos de la Gestión Administrativa Registral

TG: Errores Registrales

TNR: 00.55.53